

AGENDA

- Project wonen-in-meervoud: Site Denys – Sint Jansstraat 47-49-...
- RUP Woonzoning – start- en procesnota

AANWEZIGHEDEN

Effectieve leden: Wim Oeyen, Machteld Moechars, Tom Feyaerts, Leo Brouckaert, Jan Schrijvers, Mieke De Cat en Bart Verlinden

Plaatsvervangende leden: Bart Vandyck, Els Ingels, Bert Van Laer, Hans Van Hyfte, Achilles Wouters en Jan Martens
Politieke afvaardiging: Jan Van den Broeck, Gaetan Sauviller

Voorzitter: Wim Oeyen

Secretaris: Cindy Rooms

Dienst ruimtelijke ordening: Thomas Benaets, Martijn Gillaerts

Schepen ruimtelijke ordening en wonen: Jelle Wouters

Verontschuldigd: Trees Verhoogen, Ilse Vervloesem, Maarten Degent, Koen Nys, Rik Maes, Luc Tuerlinckx, Daniel Van Eylen, Wim Buelens, Dirk Van den Eynde

De verslagen van de Gecoro van 15 september 2022 en de onroerend erfgoedraad van 19 december 2022 worden unaniem goedgekeurd.

A. PROJECT WONEN-IN-MEERVOUD: SITE DENYS – SINT JANSSTRAAT 47-49-...

Korte omschrijving project:

Toelichting door Kris Loix (architect - archipelago) en Steve Van Ryckeghem (landschapsarchitect - Buitenruimte)

- Zie presentatie
- Oppervlakte site: 19.034 m² waarvan 9.285m² collectieve groene ruimte
- Ligging: woongebied (dorpshart – achterste deel in dorpsring) en deels in agrarisch gebied
- Project:
 - De ontwikkeling van 24 + 2 grondgebonden ééngezinswoningen, 33 meergezinswoningen (waarvan 12 units volgens het principe van levensbestendig wonen) + 1 handelsruimte en 1 koffiëbar verspreid over 4 blokken (A-B-C-D) rond een centraal groen park.
 - Bovengronds
 - 4 parkeerplaatsen voor de handelsruimte (langs Sint Jansstraat)
 - 4 bij de koffiëbar (naast inkom blok D)
 - 2 deelwagens
 - 3 parkeerplaatsen voor bezoekers
 - In de ondergrondse parking
 - 92 parkeerplaatsen (86 + 6 miva)
 - 13 individuele garageboxen
 - 31 individuele bergingen

Bespreking:

Buitenruimte

- Toegang tot het park gebeurt enkel via een karrenspoor. Ondergronds bevindt zich de parkeergarage maar deze beschikt niet over een directe toegang tot het park. Deze collectieve parkeergarage wordt voorzien van één in-en uitrit voor zowel de meergezinswoningen als de ééngezinswoningen. Op plan dient een duidelijke markering te worden aangegeven waar de ondergrondse parkeergarage zich exact onder bevindt.
- Wildparkeren in het park moet worden vermeden.
- Is het pad langs de achterzijde toegankelijk voor de bewoners zodanig dat zij hun woning langs die kant kunnen bereiken? Het betreft collectief privaat groen voor de bewoners.
- Het is de bedoeling om een eenheid te krijgen in het landschapsverhaal. Hagen en poortjes dienen vermeden te worden. Er mogen geen harde barrières gecreëerd worden, enkel zachte membranen voorzien te worden tussen het privaat en het collectief.
- Het beeld van de hagen dient mee opgenomen te worden in de basisakte. Ook voor tuinbergingen dient de uniformiteit bewaakt te worden.
- Het private groen is te onderhouden door de bewoners van de respectievelijke woningen, het collectief groen door de VME. Kan de rest van het groene park openbaar worden gemaakt?
- De ruimte met het privaat groen best zo beperkt mogelijk houden en het collectief groen indien mogelijk uit te breiden.
- Een paar passerelles voorzien over de wadi die de collectieve ruimte bereikbaar maakt.
- Voor de brandweer kan het tracé van de brandweg/verhuisweg misschien best met grindgazon worden benut?
- Bewaken dat de mooie groenzone, die een absolute meerwaarde is in dit project, ook kwalitatief wordt ingevuld. Kan dit als garantie worden opgenomen in het lastenboek? Is de grondkwaliteit afdoende om dit groen te verzekeren? De bestaande grond zoveel mogelijk intact laten.
- De vijver is mee getekend in het publieke domein. Blijft dit zo behouden? Ja, dit wordt verzekerd.
- De eengezinswoningen blijven deel van de VME. Het blijft een collectief project.

- Kan er desgevallend een parkwachter of een coach voor het park worden aangesteld? Aan de VME om te beslissen.

Techniek

- Werd het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten onderzocht? Maximaal inzetten op recuperatie van regenwater.
- Er wordt een klantencabine voorzien in de kelder. Eigen hoogspanning betekent voldoende vermogen om laadpalen voor elektrische fietsen/wagen aan te sluiten. Het plaatsen van laadpalen vormt geen probleem meer voor de brandweer.
- Wat gebeurt er met het afvalbeleid? Vooraan komt een ondergrondse sorteerstraat na aftoetsing met Ecowerf.

Er zijn geen afvalbergingen in de kelder.

- De energie zal worden opgewekt door zonnepanelen en warmtepompen.
- Geothermie voor woningen in een park is niet evident en de schaal te klein voor appartementen.
- Warmtepompen worden individueel per woning voorzien. Naar de toekomst toe zijn collectieve warmtepompen de norm.

Bemaling

- Er is nog geen bemalingsnota beschikbaar, dus is er ook nog geen zicht op de verdere uitvoering. Er werden wel al peilbuizen gestoken. Retourbemaling is noodzakelijk. De vijver zal terug gevuld moeten worden want deze is nu leeg.

Woonkwaliteit

- Werd er gesproken met een sociale huisvestingsmaatschappij? Ook al is het grond- en pandenbeleid geen verplichting meer (10%) lijkt het een goede zaak de sociale woonbehoefte te verdelen over alle woonprojecten. De mix van de appartementen voldoet aan de eis van het verscheiden woonaanbod.
- Zijn de woningen aanpasbaar aan rolstoelgebruik? Het concept laat aanpasbaarheid toe. 12 appartementen zijn ook ingetekend als levensbestendig wonen. Is het eventueel mogelijk om dit principe ook gedeeltelijk naar de ééngezinswoningen uit te breiden?

Parkeerruimte

- Parkeerratio van 2 parkeerplaatsen per unit is inclusief bezoekersparkeerplaatsen. Dit is noodzakelijk want er is weinig parkeeralternatief in de buurt.
- Is er parking voorzien bij de handelsruimte van blok A? Er werden 4 plaatsen ingetekend bovengronds aan de Sint Jansstraat in de vorm van tweemaal 2 langsparkeerplaatsen.
- Te bekijken met de dienst mobiliteit of er gewerkt kan worden met parkeerplaatsen voor kort parkeren (20min/30min). Ook al is de ondergrondse parking ruim genoeg, deze zal niet altijd worden aangewend voor klanten van de handelsruimte. Ook bovengronds werden bezoekersplaatsen ingetekend bij blok C en D, onder meer voor thuisverpleging.
- Het is wenselijk om zoveel mogelijk parkings per woning te verkopen. De gemeenschappelijke parkings/bezoekersparkings worden overgedragen aan de VME.
- De parkeerplaatsen dienen conform de verordening te worden ingetekend: 275cm van as naar as.
- Voor de fietsparkeerplaatsen is het wenselijk om vooral nietjes te voorzien om voor alle fietsen een oplossing te bieden. In de verordening zijn afmetingen opgenomen om rekening te houden met de grote variatie van actuele fietsopties. Een overdekte beveiligde fietsenparking bevindt zich idealiter in de directe proximateit van de meergezinswoningen. Ook verspreid over het projectgebied bevinden zich fietsenstallingen zodat de fietsparkeerplaatsen snel en efficiënt te gebruiken zijn.

Uiterlijke kenmerken

- De doorgang naast blok A wordt als te donker ervaren. De aanwezige wilgen gaan naar alle waarschijnlijkheid afsterven want staan te dicht op perceelsgrens. Het zou wenselijk zijn deze hoek meer open en levendiger maken. Ook de handelsruimte zou dit ten goede komen.
- Het achterste stuk van blok C&D langs de Rochusstraat lijkt rudimentair naar levendigheid toe. Kan het rechtste stuk herbekeken worden. Kan er in diepte/reliëf versprongen worden? Kunnen accenten gelegd worden met materiaalkeuzes?

Timing

- Er zou niet gefaseerd gebouwd en verkocht worden. Verhuismogelijkheden moeten het project ten alle tijden kunnen bereiken. Kan dit effectief door het pad naar de woningen te benutten? Alle appartementen zijn a priori bereikbaar langs de voorzijde.
 - Wat is de doorlooptijd voor het project?
2023 is voorzien voor het vergunningstraject. Begin 2024 zou gestart worden met de bouw. 450 werkdagen in te calculeren voor de appartementen, 350 werkdagen voor de woningen. Geschatte oplevering is 2026. Het grondverzet gebeurt uiteraard in de 1^e fase met de parkeerkelder.
- Varia**
- Systeem van postbedeling is te onderzoeken. Er dient op maaiveldniveau gekeken te worden waar de post kan worden achtergelaten. Zijn Bringme boxen een optie? Vanaf deze hoeveelheid units zou individuele postbedeling a priori wel een mogelijkheid zijn.

Beraadslaging:

A. Projectgebonden bepalingen

- Doorwaadbaarheid van projecten
 - De doorwaadbaarheid van het project wordt als vrij gunstig ervaren.
 - Bij indiening van de omgevingsvergunningsaanvraag dient het rooilijnplan mee te worden ingediend. Er loopt immers een voetweg diagonaal door het project. Of deze dient te worden verlegd of het ingetekende brugje dient te worden verlegd om het huidige tracé te vrijwaren.
 - De verharding dient verder te worden uitgewerkt (wagens, voetpaden, kruiwagens). Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met de verharding voor rolstoelgebruik.
 - De inplanting van de ondergrondse parkeergarage dient duidelijk zichtbaar te zijn op een plan betreffende het landschapsonwerp. De zone van de ondergrondse parkeergarage dient aangegeven te worden om te kunnen inschatten of de bestaande bomen zullen overleven of niet. Er dient te worden aangetoond dat de bestaande bomen op kwalitatieve wijze kunnen behouden blijven.
 - De toegankelijkheid van de achterzijde van de ééngezinswoningen is onvoldoende duidelijk. Dit dient verder verduidelijkt te worden.
- Collectieve buitenruimte
 - De mix van grondgebonden woningen is mooi geïntegreerd in het project.
 - Het inrichtingsplan, de wegenis en het ingroeningsplan (alsook de tuinzones) moeten veel specifieker zijn. Er dient duidelijk te worden bepaald waar welke planten, struiken, etc. worden aangeplant om er kwalitatieve criteria te kunnen aan koppelen.
 - De wegenis, de inrichting en de ingroening van het park dienen kwalitatief genoeg te zijn, zeker in de collectieve ruimte om te vermijden dat overmatig onderhoud afgewend wordt op de gemeente.
 - De algemene look en feel is als die van een vakantiepark.
 - Wie doet het beheer van de parkzone? Dit moet uitgeklaard worden tussen de gemeente en de ontwikkelaar.
 - Er kunnen mogelijks speeltuigen en voldoende zitbanken worden geplaatst, evenals kwalitatief buitenmeubilair voor een kwalitatieve parkervaring in de collectieve zone.
 - De veiligheid van de vijver moet in overweging worden genomen.
 - Vuilnisbakken te voorzien zodanig dat de gemeente het afval van het park kan monitoren. Dus voldoende vuilnisbakken te voorzien op goed overwogen plaatsen.
 - Gekoppelde tuinbergingen uitvoerig te beschrijven in de basisakte, evenzeer privé verharding, schuttingen en harde barrières trachten te beperken en te uniformiseren.
 - Aftoetsing met het gewestplan dient te gebeuren. De achterste zone rechts van het projectgebied lijkt in agrarisch gebied te liggen.
 - Indien de handelsruimte niet als beperkte horeca kan worden ingevuld dient de mogelijkheid te bestaan om deze een invulling te geven als gemeenschapsruimte.
 - Voor de veiligheid dient verlichting met sensoren te worden voorzien in de buitenruimtes.

B. Uiterlijke kenmerken van meergezinswoningen

- Bouwhoogte
 - Bouwhoogte is ok.
- Inplanting, bouwdiepte en inritten

- Het is een mooi project. De voorgestelde meergezinswoningen passen beter in het straatbeeld dan reguliere witte blokken. De woningen die verdwijnen werden ervaren als een kakafonie.
- Er wordt verwezen naar de Toolbox Dorpse Architectuur van Ar-tur waar duidelijk op geïnspireerd werd.
- De blokken met meergezinswoningen worden ervaren als meer eigentijds, de ééngezinswoningen als wat meer klassiek.
- De gevels van de ééngezinswoningen kunnen zeker nog speelser. Met luifel en rustplekken aan de inkom bijvoorbeeld. Verwijzing naar site Ar-tur.
- De hoek van Blok C & D, voornamelijk aan de koffiebar, moet levendiger worden ingetekend.
- Ook de zijkant van Blok A kan bijkomende openheid gebruiken.
- De voorkeur wordt gegeven voor de optie met het zwarte mansardedak (Blok B) op voorwaarde dat dit ook hittebestendig kan worden uitgevoerd.

C. *Woonkwaliteit*

- Minimale uitrusting van een meergezinswoning, daglichttoetreding, differentiatie van de wooneenheden in een meergezinswoning, buitenruimtes
 - Optie levensbestendigheid voor ééngezinswoningen te bekijken.
 - De logistieke afwikkeling bij verhuis in kaart brengen per unit: via welk raam kan verhuisd worden.
 - Het plantseizoen volgend op de beëindiging van de werken dient alles te zijn aangeplant conform het gedetailleerde aanplantings/inrichtingsplan. Aan deze voorwaarde dient strikt te worden voldaan.
 - Bestaande bomen moeten in kaart gebracht worden op een plan waar tevens de ondergrondse parkeergarage visueel wordt op gemaakt.
 - Werfpad – onderfundering van bestaande en toekomstige wegenis te gebruiken voor werftransport.
 - De bestaande groene ruimte maximaal vrijwaren.

D. *Parkeren*

- Parkeeroëfficiënten, afmetingen van een autoparkeerplaats, de inrichting van parkeervoorzieningen en de overdracht van autoparkeren, fietsparkeerplaatsen
 - 4 parkeerplaatsen voor de handelszaken is te weinig
 - Parkeerplaatsen te voorzien voor de uitbaters zelf (ook ondergronds).
 - Tijdsbeperking op langsparkeren door gemeente op te leggen.
 - Fietsenstalling moet voornamelijk uit nietjes bestaan. Er dient rekening te worden gehouden met de diversiteit van fietsen en bijhorende maten.
 - Verkeerssituatie van de Rochusstraat is te bekijken met mobiliteit voor een vlotte verkeersstroom.
 - Route naar de ondergrondse parking dient duidelijk bewegwijzerd te zijn aangezien ook bezoekers de toegang eenvoudig dienen te vinden.
 - Voor de handelsruimte en de koffiebar dient er ook parking voorzien te worden voor de handelaars zelf voor laden en lossen.

E. *Algemeen*

- Voldoende plaats voorzien voor vuilnisbakken in de buitenruimte.
- Circulariteit (qua materialen) beter uitwerken.
- Mobiliteit op het punt Rochusstraat/Sint Jansstraat te bekijken.
- Wegenis te bekijken ook voor de in- en uitrit parking (verkeerslichten, ...)
- De daken lenen zich voldoende voor zonnepanelen. Een minimum aan zonnepanelen is dan ook te voorzien. Bewoners kunnen er bijkomend individueel plaatsen.
- Het hergebruik van hemelwater bij het spoelen van toiletten dient te worden onderzocht.
- Kan een collectieve warmtepomp voor de appartementen worden voorzien? Er is immers voldoende plaats beschikbaar.
- Zijn de technische installaties visueel zichtbaar? Zo ja, alle installaties maximaal akoestisch en visueel isoleren.
- Aantal laadpalen auto/fietsen te voorzien voor elke parkeerplaats.

Conclusie:

Het is een mooi project dat **gunstig** geadviseerd wordt mits bovenstaande punten verder worden uitgewerkt.

De focus ligt hierbij op het onderzoeken en implementeren van volgende punten:

- Creëren van openheid van de zijkant van blok A;
- Het levendiger/speelser maken van de gevel van de ééngezinswoningen;
- Het levendiger/speelser maken van de hoek van blok C & D;
- Het duidelijk in kaart brengen en beschrijven van ALLE verhardingen (wagens, voetpaden, kruiwagens) voor optimaal gebruik door alle belanghebbenden;
- Het opmaken van een gedetailleerd en kwalitatief ingroeningsplan rekening houdend met het bestaande groen dat ook nauwgezet uitgevoerd wordt bij realisatie van het project;
- Voldoende zitbanken en kwalitatief buitenmeubilair voor een kwalitatieve parkervaring in de collectieve zone;
- Het intekenen van de inplanting van de ondergrondse parkeergarage op het plan bestaande en nieuwe toestand;
- Gekoppelde tuinbergingen, privé verharding, schuttingen en harde barrières uitvoerig te beschrijven in de basisakte, evenzeer trachten te beperken en te uniformiseren;
- Verlichting met sensoren te voorzien in de buitenruimte/parkzone;
- Zwarte mansardedak voor Blok B;
- Levensbestendig wonen integreren in ééngezinswoningen;
- Verhuisoporties (bereikbaarheid) in kaart brengen per unit;
- De onderfundering van bestaande en toekomstige wegenis te gebruiken bij werftransport;
- Vooral nietjes te voorzien voor de fietsstallingen;
- Verkeersafwikkeling punt Rochusstraat/Sint Jansstraat bekijken met dienst mobiliteit;
- Principes van circulariteit opnemen;
- Zonnepanelen integreren en plaatsing van een collectieve warmtepomp wordt sterk aangemoedigd ;
- Inzetten op recuperatie hemelwater voor toiletgebruik;
- Bronbemaling integreren in de omgevingsvergunningaanvraag;
- Bovengrondse parkeerplaatsen voor handelsruimte/koffiebar/bezoekers/deelwagens proberen maximaliseren zonder de mobiliteit en het groene karakter van de site te verstoren.

B. RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN WOONZONERING: START- EN PROCESNOTA

- Korte omschrijving project:

Uitgebreide toelichting door Martijn Gillaerts

- Zoals vermeld in Bijlage 1 van het Uitvoeringsbesluit wordt door het CBS expliciet het advies gevraagd aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening inzake de start- en procesnota van het RUP Woonzoning.

Bespreking:

- In het kader van het openbaar onderzoek van de voorlopige vaststelling van het ontwerp-RUP zal de Gecoro de resultaten van het openbaar onderzoek verwerken.
- De opmerking betreffende de afbakening van Werchter werd aangepast conform het advies van de Gecoro dd 20 september 2022.
- De nieuwe kaarten inzake de watertoets in voege sinds 1 januari 2023 dienen te worden opgenomen in de volgende versie.
- De infomarkt kon op een ruime belangstelling rekenen.

Beraadslaging:

- De Gecoro schaaft zich achter Ruimtelijk Uitvoeringsplan Woonzoning en vindt het positief dat de gemeente haar ruimtelijk beleid omzet in een daadkrachtig ruimtelijk instrument.

Conclusie:

Gunstig advies wordt verleend op de start- en procesnota van het RUP Woonzoning, op voorwaarde dat de kaarten bij het watertoetsbesluit, goedgekeurd met het besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022 en in voege getreden vanaf 1 januari 2023, worden geïntegreerd.